PERSPECTIVES SCHL DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ÉDITION NATIONALE

Marché de l'habitation toujours fort

Aperçu

Mises en chantier :
2001 : 158 000
2002 : 156 600

Reventes :
2001 : 352 500
2002 : 349 900

Les **mises en chantier** augmenteront cette année et demeureront élevées l'an prochain. Bien que l'économie tourne au ralenti, des taux hypothécaires favorables, la croissance du revenu, l'accroissement de la migration et la montée du prix des habitations continuent à stimuler la construction résidentielle. Sur certains marchés, les carnets de commande des constructeurs sont bien garnis.

La fermeté de la demande, conjuguée à la hausse du nombre d'inscriptions, fera en sorte que les **ventes de logements existants** atteindront un niveau record cette année. Les ventes diminueront légèrement mais demeureront vigoureuses en 2002.

La hausse des **prix de revente** devrait demeurer soutenue cette année mais moderera quelque peu en 2002.

Détails en page 3.

Troisième trimestre 2001

3 **APERÇU NATIONAL**

4 **TENDANCES REPÈRES**

6 **PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE LA RÉNOVATION**

ARTICLES PROVINCIAUX
9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives SCHL du marché de l'habitation: votre référence pour la planification de vos affaires.

Les régions À SURVEILLER

Alberta: Les constructeurs d'habitations seront toujours occupés grâce à la vigueur des industries pétrolière et gazière et la croissance économique (voir page 10).

Ontario: Le secteur de l'habitation continuera d'afficher une bonne performance malgré l'incertitude économique (voir page 13).

Québec: La réduction des stocks de logements existants devraient entraîner une augmentation des mises en chantier (voir page 14).

Obtenez votre copie 2 à 3 semaines plus rapidement avec la distribution par courriel! Contactez Ginette Godward à (613) 748-2006 pour les détails.

Centre d'analyse de marché de la SCHL
Courriel: Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

LA SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national responsable du logement, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien de l'habitation. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiens et les Canadiennes à réaliser leur rêve et à posséder leur propre maison.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif en vue d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements et de faire en sorte qu'ils soient plus abordables, partout au pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiens et les Canadiennes dans le domaine des produits et services en aidant le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité des logements et font en sorte que ceux-ci soient plus abordables. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitat.

Les Canadiens et les Canadiennes peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Composez le 1 800 668-2642. À l'extérieur du Canada, le (613) 748-2006, télécopieur (613) 748-4069.
Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : www.cmhc-schl.gc.ca

Abonnement annuel (4 numéros) 120 $, TPS en sus
Un numéro 40 $, TPS en sus
Précisez le format : papier ou PDF (fichiers PDF envoyés par courriel).

Vous pouvez également commander ou vous abonner à nos publications à l'adresse suivante :
www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/magasin

«Multiple Listing Service (MLS™)» et Service inter-agences (S.I.A.) sont des marques d'accréditation enregistrées de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© 2001 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Tous droits réservés.

ISSN 1488-6545

Numéro de produit 61502-2001-Q02

Date de diffusion PDF

Quatrième trimestre — 17 octobre

Perspectives nationales

En détail

Hausse pour les logements collectifs, stabilité pour les logements individuels en 2001

Les mises en chantier devraient progresser cette année sur le marché des collectifs. Dans le cas des logements individuels, elles devraient suivre la même bonne cadence observée au cours des deux dernières années. Les mises en chantier d'appartements viendront au premier rang, en raison d'importants gains au Québec, en Ontario et en C.-B. L'an prochain, la construction de collectifs ralentira tout en demeurant robuste.

Construction de collectifs : points chauds

Les mises en chantier de collectifs en Ontario sera deux fois plus élevé qu'il y a cinq ans. À T.-N. et en C.-B., la croissance des collectifs s'établira à plus de 10 % au cours des deux prochaines années, même si, dans cette dernière province, la production n'atteindra pas les niveaux enregistrés au milieu des années 90. Il y aura également une bonne progression au Québec cette année.

Construction de logements locatifs et de copropriétés à la hausse

Le faible taux d'inoccupation contribuera à stimuler la construction de collectifs cette année. Les mises en chantier de logements locatifs augmenteront en 2001 et en 2002, mais elles demeureront à des niveaux relativement faibles. Le nombre de copropriétés commencées progressera également cette année, avant de reculer l'an prochain en raison essentiellement du ralentissement de l'activité en Ontario.

Marché actif en 2001 pour les logements individuels au Québec

Même si elles accuseront de légères baisses en 2001 et en 2002, les mises en chantier de logements individuels se maintiendront à des niveaux respectables, dépassant la moyenne observée dans les années 90. Cette année, c'est le Québec qui affichera la plus forte croissance. Il y aura diminution dans les autres provinces, à l'exception du Manitoba et de l'Alberta. L'an prochain, il faut s'attendre à une augmentation de plus de 10% en Saskatchewan et à une modeste reprise dans les provinces de l'Atlantique.

Nombre record de reventes cette année

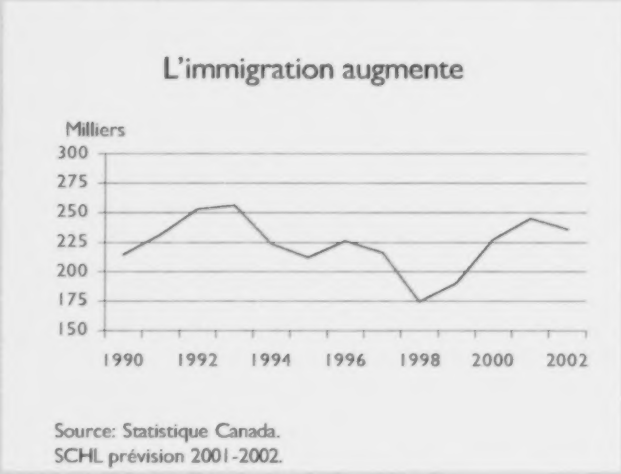
La forte activité sur les marchés de l'existant incite bon nombre de gens à mettre leur logement en vente. L'accroissement du nombre d'inscriptions, la robustesse de la demande et la diminution des taux hypothécaires feront grimper le nombre de reventes à des niveaux records à Terre-Neuve, au Québec, en Ontario et en Alberta en 2001.

Hausse générale des prix sauf en C.-B.

Le prix de revente augmentera cette année dans toutes les provinces sauf en C.-B. En 2001 et en 2002, les gains seront supérieurs au taux d'inflation au Québec, en Ontario, au Manitoba, en Saskatchewan et en Alberta.

Regard sur L'IMMIGRATION

Une immigration supérieure aux niveaux ciblés stimule la demande.



Source: Statistique Canada.
SCHL prévision 2001-2002.

Après avoir enregistré des hausses substantielles au cours des deux dernières années, l'immigration devrait encore progresser cette année.

Depuis 1998, le nombre d'immigrants s'est accru considérablement. Cette année, on prévoit que ce nombre dépassera de beaucoup la limite supérieure de la fourchette prévue de 200 000 à 225 000 nouveaux arrivants. Les prévisions de la SCHL indiquent que le solde migratoire augmentera à nouveau cette année et qu'il demeurera élevé en 2002.

La forte immigration gonflera la demande de logements, en particulier dans les quatre provinces les plus populeuses. Certains immigrants qui arrivent au Canada ont les moyens financiers d'acheter un logement. De plus, les marchés de l'habitation devraient maintenant profiter des effets de l'arrivée des immigrants venus au Canada au début des années 90 car, si ceux-ci ont loué un logement ou se sont installés avec des membres de leur famille à leur entrée au pays, beaucoup voudront aujourd'hui accéder à la propriété.

Contact : Michel Laurence (613) 748-2737 mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Tendances repères

Points positifs

- ✓ *Faibles taux hypothécaires*
- ✓ *Hausse de l'immigration*
- ✓ *Réduction des impôts*

À surveiller

- ✓ *Amélioration de la conjoncture l'an prochain*
- ✓ *Migration vers l'Ontario et l'Alberta*

L'économie

Au premier trimestre, le taux de croissance annuel a atteint 2,5 %, ce qui constitue une amélioration en regard du 1,6 % observé au quatrième trimestre de 2000. En avril, la croissance a été négligeable, freinée en partie par des conflits de travail. L'économie canadienne, en particulier dans le secteur de la fabrication, subit les contrecoups du ralentissement de l'économie américaine. Les livraisons manufacturières et les profits sont à la baisse, tout comme le sont les investissements connexes dans les machines et le matériel.

Au premier trimestre, le rythme de croissance de l'économie américaine était deux fois moins rapide que celui de l'économie canadienne. Il s'agit du troisième trimestre de ralentissement d'affilée. On prévoit que la croissance devrait reprendre plus tard dans l'année des deux côtés de la frontière en raison de la diminution des taux d'intérêt. Au Canada, elle devrait être de 2,3 % cette année et de 3,2 % en 2002.

Taux hypothécaires

Les perspectives sont favorables pour les taux hypothécaires. Les préoccupations concernant le ralentissement de la croissance économique ont entraîné une série de réduction des taux d'intérêt au Canada et aux États-Unis, et d'autres assouplissements sont prévus. Les taux devraient progresser l'an prochain à mesure que l'économie s'améliorera. D'ici à la fin de l'an prochain, les taux à un an devraient se fixer autour de 6,50-7,50 %, ceux à trois ans près de 7,00-8,00 % et ceux à cinq ans devraient atteindre 7,25-8,25 %.

Consommateurs

L'instabilité des marchés des actions et le ralentissement de l'économie ont suscité certaines inquiétudes, mais n'ont pas influencé outre mesure l'état d'esprit des consommateurs. Bien que l'indice de confiance des consommateurs soit toujours à la baisse après avoir atteint un sommet au troisième trimestre de 2000, les dépenses de consommation se sont accélérées au premier trimestre et les ventes au détail ont affiché en avril leur plus importante hausse depuis décembre 1999. Les dépenses devraient demeurer à un niveau élevé compte tenu de l'augmentation du revenu disponible et des réductions d'impôt.

Emploi et revenu

La création d'emplois a ralenti cette année, suivant l'évolution de l'économie. Contrairement à l'an 2000, durant lequel les gains au chapitre de l'emploi à plein temps ont été importants, en 2001, les emplois à temps partiel expliquent la totalité de l'augmentation du nombre d'emplois. On prévoit que la création d'emplois sera moins forte cette année mais qu'elle s'améliorera quelque peu l'an prochain avec la reprise de l'économie.

Malgré une croissance plus lente de l'emploi, les marchés de l'habitation continueront à bénéficier des répercussions de la création d'emplois au cours des dernières années. La création d'emplois ne se fait pas toujours sentir immédiatement sur la demande de logements, puisque les familles ont besoin de temps pour amasser de l'argent et évaluer leurs besoins.

Les réductions d'impôt et la croissance modérée de l'emploi et des salaires feront en sorte que la croissance du revenu disponible demeurera vigoureuse. L'ensemble des réductions d'impôt consenties par le gouvernement fédéral signifiera que les particuliers auront plus d'argent à dépenser.

Migration

L'immigration s'est fortement accrue après avoir régressé en 1998. En 2000, le nombre d'arrivées s'est fixé à près de 227 000, soit un peu plus que le niveau ciblé (de 200 000 à 225 000). Cette année, tout laisse présager que ce nombre dépassera de beaucoup la limite supérieure de la fourchette, le taux annuel établi au premier trimestre étant de plus de 250 000. Il est à prévoir que l'immigration demeurera forte cette année et l'an prochain. Le nombre supérieur d'entrées profitera au secteur de la construction surtout dans les quatre provinces comptant le plus d'habitants.

L'Alberta est toujours la destination de choix des migrants interprovinciaux; vient ensuite l'Ontario. On s'attend à ce que ces deux provinces continuent à attirer des migrants au cours des années à venir. Le solde migratoire de la Colombie-Britannique était une fois de plus négatif au premier trimestre. Comme l'Alberta et l'Ontario continueront à exercer un attrait pour les gens à la recherche d'un emploi, il est à prévoir que la migration vers la Colombie-Britannique demeurera en dessous des niveaux élevés enregistrés durant la première moitié des années 90.

Contact : Michel Laurence (613) 748-2737 mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Commentaire	Incidence 2000	Incidence 2001
Taux hypothécaires	Recul cette année et demeurant bas l'an prochain.	👍	👍
Emploi	Les gains antérieurs continuent de stimuler la demande de logements. Hausses plus modestes en 2001et en 2002.	👍	👍
Revenus	En hausse grâce aux réductions d'impôts et aux augmentations salariales.	👍	👍
Migration nette	Hausse en 2001 et demeurant élevée en 2002.	👍	👍
Formation des ménages	Elle devrait augmenter, en raison de l'amélioration de la migration nette et des gains enregistrés au chapitre de l'emploi et des revenus. Un nombre accru de particuliers et de familles ont maintenant les moyens de vivre indépendamment.	👍	👍
Confiance des consommateurs	Les consommateurs demeureront optimistes.	👍	👍
Marché de la revente	Le resserrement du marché de la revente contribuera à stimuler la demande sur le marché du neuf.	👍	👍
Logements vacants	La faiblesse des stocks est de bon augure pour les constructeurs.	👍	👍
Taux d'inoccupation	Les faibles taux d'inoccupation stimulent la construction de collectifs.	👍	👍
Profits	Augmentation anticipée des prix des logements supérieure à celle des coûts de main-d'oeuvre et de matériaux combinés.	👍	👍

Contact : Michel Laurence (613) 748-2737 mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Perspectives du marché de la rénovation

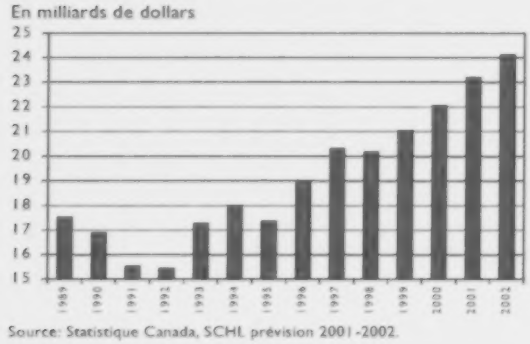
Réductions d'impôts, niveaux records sur le marché de la revente et stabilité sur le marché de l'emploi soutiendront les dépenses en rénovation en 2001. Cependant, le ralentissement économique nord-américain modérera légèrement la croissance en 2002.

Perspectives à court terme

La croissance économique des dernières années et la bonne performance du marché de l'habitation ont permis au secteur de la rénovation de progresser à un rythme soutenu depuis 1996. Nous prévoyons que les dépenses en rénovation augmenteront encore en 2001 et 2002. Le total des dépenses en 2001 croîtra de 5,1 % pour se chiffrer à 23,2 milliards de dollars. Le ralentissement économique nord-américain atténuera quelque peu le rythme de croissance des dépenses en 2002. On prévoit que les dépenses grimperont de 4,2 % pour atteindre 24,1 milliards de dollars en 2002.

Plusieurs facteurs sous-tendent les prévisions tels les faibles taux hypothécaires et la création d'emploi. La croissance du revenu disponible et les niveaux records sur le marché de la revente méritent une attention spéciale.

Dépenses en rénovation



Source: Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.

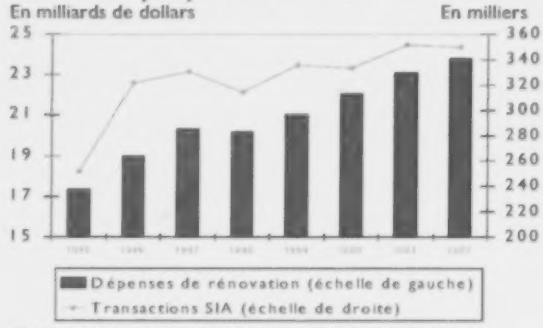
Revenu disponible: facteur clé

La croissance du revenu disponible est une des plus importantes variables pour expliquer le total des dépenses en rénovation. À mesure que le revenu croît, plus les ménages sont en position de dépenser sur des projets de rénovation de plus grande envergure. Les dernières baisses d'impôts fédérales et provinciales contribueront à l'augmentation du revenu disponible et stimuleront les dépenses en rénovation. On prévoit que le revenu disponible augmentera approximativement de 5 % et 4,3% en 2001et 2002, des hausses supérieures aux taux d'inflation prévus.

Niveaux records sur le marché de la revente

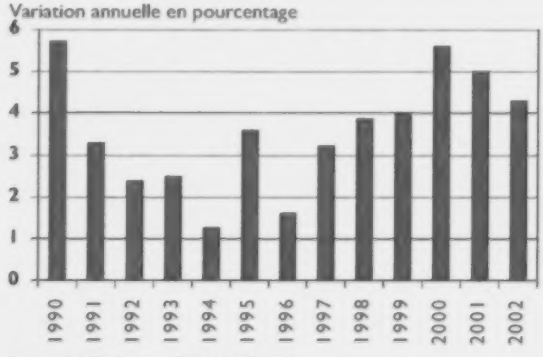
Le marché de la revente atteindra un niveau record en 2001. Il s'agit d'une bonne nouvelle pour le marché de la rénovation, puisque les travaux de rénovation majeurs entrepris par les ménages se font généralement durant les trois premières années suivant l'achat de la maison. On prévoit que le volume des transactions sur le marché de la revente grimpera de 5,8% en 2001 pour atteindre 352 500 ventes. En 2002, le niveau des ventes diminuera de 0,7 %, mais demeurera élevé à près de 349 900 ventes. Ce volume de ventes supportera le secteur de la rénovation en 2001-2002.

Le marché de l'existant génère des projets de rénovation



Sources: Association canadienne de l'immeuble, Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.

Croissance du revenu disponible



Source: Le Conference Board du Canada.

Contact : John-John D'Argensio (613) 748-2300 poste 3500 jdargens@cmhc-schl.gc.ca

Atlantique : un marché au ralenti

La baisse des dépenses en rénovation en 2001 s'expliquera en majeure partie par la diminution des mises en chantier et par un rythme de croissance au ralenti sur le marché de la revente. Le ralentissement de la croissance de l'emploi sera aussi de la partie.

Québec : toujours en pleine forme

Le marché de la revente est toujours en pleine forme au Québec et il devrait atteindre encore des niveaux records en 2001 et 2002. Cette progression rapide a beaucoup profité au secteur de la rénovation au Québec. La croissance de l'emploi et du revenu disponible ont aussi contribué. On prévoit ainsi que les dépenses atteindront respectivement 5,4 et 5,5 milliards de dollars en 2001 et 2002. Pour une province qui possède la plus faible proportion de propriétaires-occupants au Canada, elle présente des résultats impressionnants en se classant deuxième au Canada en dépenses de rénovation.

Ontario : tire son épingle du jeu

Bien que l'économie ontarienne soit ralentie en 2001, on prévoit que le secteur de la rénovation jouira tout de même de l'essor économique des années antérieures. La forte croissance du nombre de reventes depuis 1998 fera augmenter les dépenses en rénovation jusqu'à l'an prochain. On prévoit que les dépenses en rénovation augmenteront respectivement de 3,9 % et 1,2 % en 2001 et 2002.

Prairies : l'Alberta remporte la palme

Grâce à une forte croissance, s'appuyant majoritairement sur de nombreux projets de forages pétroliers et gaziers, l'Alberta sera en tête dans les Prairies en 2001 et 2002 en ce qui concerne les dépenses en rénovation. La croissance du revenu disponible, combinée à un marché de l'habitation en santé, contribueront à l'essor du secteur de la rénovation. Par ailleurs, le prix à la hausse des maisons neuves incitera les ménages à considérer le marché de la revente et à entreprendre des travaux de rénovation.

Les dépenses en rénovation en Saskatchewan fléchiront légèrement en 2001, à cause d'une baisse des mises en chantier, mais rebondiront en 2002. Au Manitoba, la baisse des ventes de maisons existantes en 2000 atténuera les dépenses en rénovation en 2001. Le montant des dépenses en 2002 restera sensiblement le même, affichant une légère croissance de 0,5 %.

Colombie-Britannique : hausse importante

La reprise de l'activité immobilière prévue en Colombie-Britannique, surtout sur le marché de la revente, stimulera les dépenses en rénovation en 2001 et 2002. De plus, le prix élevé des maisons neuves et existantes incitera davantage les propriétaires à rénover plutôt que d'acheter une autre maison.

Améliorations et modifications : le rôle clé des 45-64 ans

Les dépenses en améliorations et modifications ont fortement augmenté depuis quelques années. Au-delà de l'amélioration graduelle de l'économie et de la réduction des taux hypothécaires, la croissance importante des 45 à 64 ans qui occupent un emploi n'est pas étrangère à cette situation.

Dépenses d'améliorations et modifications et emploi des 45-64 ans - Québec

Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada.

Les dépenses en améliorations et modifications sont très élevées au sein de ce groupe d'âge, puisque ces derniers sont généralement au sommet de leur activité professionnelle et au maximum de leurs revenus d'emploi. Leurs revenus discrétionnaires susceptibles d'être canalisés vers des travaux de rénovation sont d'autant plus importants que ces ménages n'ont plus, bien souvent, de prêts hypothécaires à rembourser et de personnes à charge.

Dépenses d'améliorations et modifications et emploi des 45-64 ans - Ontario

Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada.

La hausse prévisible des effectifs et du taux d'activité de la cohorte des 45-64 ans sera bénéfique pour les dépenses en améliorations et en modifications. À titre d'exemple, entre 2001-2005 la croissance annuelle moyenne de la population des 45-64 ans sera de 2,9 % au Québec et de 3,5 % en Ontario. La tertiarisation de l'économie, la rétention et le report de l'âge de la retraite des travailleurs plus âgés en raison de l'absence d'une relève suffisante, prévus par les démographes pourraient aussi être favorables à la rénovation en gardant plus longtemps en emploi les 45-64 ans. ■

Contact : John-John D'Argensio (613) 748-2300 poste 3500 jdargens@cmhc-schl.gc.ca

Valeur des dépenses de rénovation et de construction résidentielle

		Rénovation			Construction		
		2000	2001	2002	2000	2001	2002
T.-N.	(en millions $)	415	400	397	161	153	158
	(var. en %)	3,2	-3,7	-0,7	11,4	-5,1	3,4
Î.-P.-É.	(en millions $)	91	81	81	76	75	73
	(var. en %)	-2,4	-11,4	-0,3	33,8	-1,7	-3,6
N.-É.	(en millions $)	696	627	645	488	481	487
	(var. en %)	6,6	-9,8	2,8	18,1	-1,4	1,1
N.-B.	(en millions $)	466	431	428	306	318	322
	(var. en %)	0,9	-7,6	-0,9	32,4	3,9	1,2
Québec	(en millions $)	5 257	5 448	5 536	2 953	3 265	3 358
	(var. en %)	2,7	3,6	1,6	5,9	10,5	2,8
Ontario	(en millions $)	8 536	8 875	8 984	9 821	10 468	10 510
	(var. en %)	4,7	3,9	1,2	15,4	6,6	0,4
Manitoba	(en millions $)	601	593	596	329	348	351
	(var. en %)	-0,6	-1,4	0,5	-0,4	5,9	0,9
Saskatchewan	(en millions $)	635	624	652	284	242	286
	(var. en %)	1,2	-1,9	4,6	-7,5	-14,5	18,1
Alberta	(en millions $)	2 095	2 381	2 548	3 164	3 389	3 482
	(var. en %)	8,2	13,6	7,0	5,8	7,1	2,7
C.-B.	(en millions $)	3 244	3 694	4 269	2 315	2 743	2 945
	(var. en %)	8,9	13,9	15,5	-3,7	18,5	7,3
Canada	(en millions $)	22 041	23 156	24 138	19 899	21 468	21 974
	(var. en %)	4,8	5,1	4,2	9,5	8,0	2,3

Source: Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.

Ventilation des dépenses de rénovation
(millions de dollars et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002
Améliorations et modifications	16 340	17 257	17 986
%	4,8	5,6	4,2
Réparations	5 700	5 898	6 151
%	4,8	3,5	4,3

Source: Statistique Canada, SCHL prévision SCHL 2001-02.

Composantes de la prévision des dépenses de rénovation de la SCHL

Les chiffres présentés dans la prévision de la SCHL comprennent les dépenses de rénovation entreprises par les propriétaires-bailleurs et les propriétaire-occupants.

Améliorations et modifications: Travaux majeurs menant à une augmentation de la valeur du logement comprenant des agrandissements ou des modifications et l'ajout de nouveaux équipements.

Réparations: Travaux d'entretien courant tels peinture, calfeutrage ou remplacement d'équipement existant.

Contact : John-John D'Argensio (613) 748-2300 poste 3500 jdargens@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

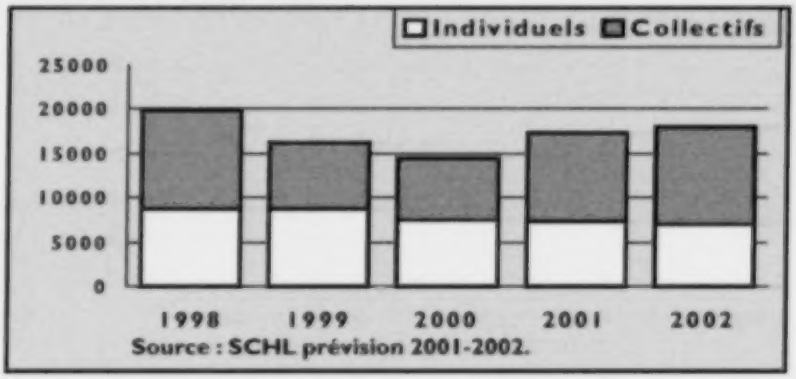
Aperçu

Consolidation de la reprise

Cette année et l'an prochain, les perspectives sont favorables pour de nombreux marchés urbains de l'habitation. Tout d'abord, le pouvoir d'achat des éventuels acheteurs de maisons s'améliore en raison de la faiblesse des taux hypothécaires. Puis, les accédants à la propriété et les jeunes familles font grimper les ventes de maisons, et la demande d'habitations à prix modique augmente. Dans les marchés urbains, la demande est axée sur les maisons en rangée et les appartements.

Les perspectives reflètent des tendances divergentes. D'abord, les perspectives de croissance sont atténuées par l'affaiblissement continu de la demande de produits d'exportation de la part du Japon et de l'incertitude au sujet de l'Accord sur le bois d'œuvre résineux avec les États-Unis. La vigueur de l'économie à long terme dépendra largement des investissements des entreprises, qui se feront peut-être encore attendre, en raison de la faiblesse de l'économie américaine et de la correction survenue plus tôt cette année sur le marché boursier.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Par contre, les ventes au détail progressent, tout comme le nombre des visiteurs en provenance des États-Unis et des autres pays. Le secteur du gaz naturel constitue un autre élément positif dans le nord-est de la C.-B. Au cours des douze prochains mois, la forte demande de gaz en provenance des États-Unis stimulera les exportations. Enfin, la récente réduction du taux d'imposition des particuliers provincial et la hausse du revenu disponible devraient stimuler la consommation.

Nous nous attendons à une modeste amélioration de la croissance économique l'an prochain, suscitée par un regain de confiance des consommateurs et des entreprises. Cependant, pour que les marchés de l'habitation se raffermissent de façon importante et soutenue, il faudrait un renversement de la migration vers l'Alberta et vers d'autres provinces observée au cours des trois dernières années, car l'augmentation de la population est la principale source de la demande de logements.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Nous prévoyons un fléchissement des mises en chantier dans la plupart des centres urbains, sauf à **Victoria** et à **Kelowna**, où les acheteurs de maisons à un cran supérieur demandent des maisons haut de gamme. À **Vancouver**, comme le coût des terrains et des travaux de construction augmente et comme le marché est extrêmement sensible aux prix, l'offre de maisons individuelles neuves aura tendance à diminuer au cours des deux prochaines années.

Mises en chantier, logements collectifs: Cette année, les mises en chantier augmenteront de plus de 40 %, car les copropriétés et les logements locatifs neufs attirent les consommateurs qui cherchent des habitations neuves. C'est à **Vancouver** et à **Victoria** que la progression des mises en chantier de logements collectifs sera la plus forte, et les petits immeubles d'habitation novateurs, construits sur des terrains intercalaires représenteront le segment le plus actif du marché.

Reventes: Les marchés connaissent une forte progression. En mai, les ventes ont atteint un niveau inégalé depuis sept ans à **Victoria**, et depuis quatre ans à **Vancouver**.

Prix: Dans la plupart des marchés, même si les ventes augmentent, le prix moyen demeure stable ou diminue légèrement. Cela n'indique pas une baisse générale des prix, mais plutôt que les consommateurs se tournent vers les habitations moins chères, ce qui représente un changement considérable par rapport à l'an dernier, lorsque davantage de maisons de 500 000 $ et plus ont été vendues. Nous nous attendons à ce que les acheteurs continuent à chercher de bonnes affaires dans les meilleurs quartiers.

Regard sur VANCOUVER

La nouvelle économie

L'économie de Vancouver témoigne des avantages de la diversification. Les emplois à valeur ajoutée, comme ceux que l'on trouve dans les secteurs professionnel, scientifique et technique, connaissent un essor. Cette progression se poursuivra dans les secteurs de la haute technologie, de la biotechnologie, du film et de la télévision, principalement dans les nouveaux parcs industriels de haute technologie, les tours de bureaux, les centres de recherche universitaires, le port et l'aéroport international de Vancouver, ce dernier étant l'employeur ayant connu l'expansion la plus rapide en C.-B.

Les travailleurs de la nouvelle économie ont besoin de logements, qu'il s'agisse de logements locatifs ou de type propriétaire-occupant, situés près des lieux de travail, de l'aéroport et des autres installations collectives.

Contact : Charles King (604) 737-4096, cking@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

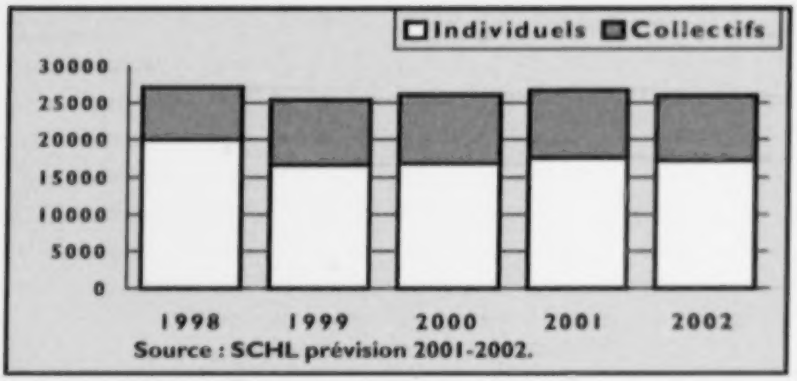
Vigueur soutenue des marchés de l'habitation

En Alberta, le climat économique continuera de favoriser une forte activité dans le secteur de la construction résidentielle en 2001 et en 2002. Cette année et l'an prochain, les mises en chantier dépasseront la barre des 25 000. De ce nombre, le tiers environ seront des habitations individuelles.

Au cours des deux prochaines années, l'Alberta connaîtra la croissance économique la plus forte du pays, en raison des sommes importantes qui continueront d'être investies dans les secteurs du pétrole et du gaz. Cette solide performance se traduira par la création de nombreux emplois, un phénomène que l'on a observé au cours des cinq dernières années. En effet, depuis 1995, environ 12 % des emplois créés au Canada l'ont été en Alberta, et ce pourcentage devrait grimper à 14 % environ, durant les deux prochaines années.

Les gains d'emplois ont entraîné une pénurie de travailleurs spécialisés dans certains secteurs importants. Depuis 1997, les salaires ont augmenté plus rapidement que le coût de la vie.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Cette tendance devrait se maintenir durant la période visée par les prévisions, car les entreprises essaient de retenir leurs employés et d'en attirer de nouveaux.

Les perspectives d'emploi favorables continueront d'attirer de nouveaux travailleurs dans la province. Cependant, les gains découlant de la migration ne seront pas aussi élevés que dans le passé, en raison de la vigueur de l'activité économique en Ontario et de la performance supérieure aux prévisions en Colombie-Britannique. Cette année et l'an prochain, plus de 50 000 personnes viendront s'installer en Alberta.

La création d'emplois et la hausse des salaires, combinées au nombre accru de locataires et d'acheteurs dans la province, auront une incidence positive sur la demande de logements.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La vigueur du marché du travail, la migration et des charges de remboursement hypothécaires favorables contribueront à la stabilisation de la demande de maisons individuelles. Au cours des deux prochaines années, les mises en chantier devraient dépasser légèrement la moyenne enregistrée durant les cinq dernières années. L'augmentation des mises en chantier devrait être un peu plus élevée dans **les centres urbains, autres que Calgary et Edmonton**.

Mises en chantier, logements collectifs: La construction demeurera vigoureuse au cours de la période visée par les prévisions. Le nombre des mises en chantier de logements collectifs atteindra presque celui enregistré durant les deux dernières années. Le ralentissement observé à **Calgary** sera compensé par l'accroissement des mises en chantier à **Edmonton** et dans d'autres endroits. Près des deux tiers des logements collectifs mis en chantier seront des appartements.

Reventes: Les marchés de la revente, notamment ceux de **Calgary** et d'**Edmonton**, continuent d'afficher de très bons résultats. Au total, les ventes S.I.A. devraient dépasser la barre des 45 000 en 2001 et en 2002, et atteindre un niveau record cette année. Près de 80 % de ces ventes auront lieu à **Edmonton** et à **Calgary**.

Prix: De 1997 à 2000, le prix moyen des propriétés inscrites au S.I.A. a augmenté plus rapidement que le taux d'inflation. Toutefois, au cours des deux prochaines années, la hausse des prix diminuera et se rapprochera du taux d'inflation. À **Edmonton**, le prix moyen demeurera inférieur à la moyenne provinciale, mais à **Calgary**, les prix continueront de dépasser la moyenne.

Regard sur L'OFFRE DE MAISONS NEUVES

Sur la base du rythme d'écoulement des 12 derniers mois, le stock de logements neufs achevés mais inoccupés sera à sec dans moins de six mois, dans les régions urbaines de l'Alberta. La SCHL considère qu'une durée de l'inventaire de six mois reflète un marché équilibré.

La durée de l'inventaire des logements collectifs urbains est supérieure à celle du marché des logements individuels. Sur la base du rythme d'écoulement actuel, celle-ci serait d'environ 13 mois.

Contact : Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca
Richard Goatcher (780) 423-8729, rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

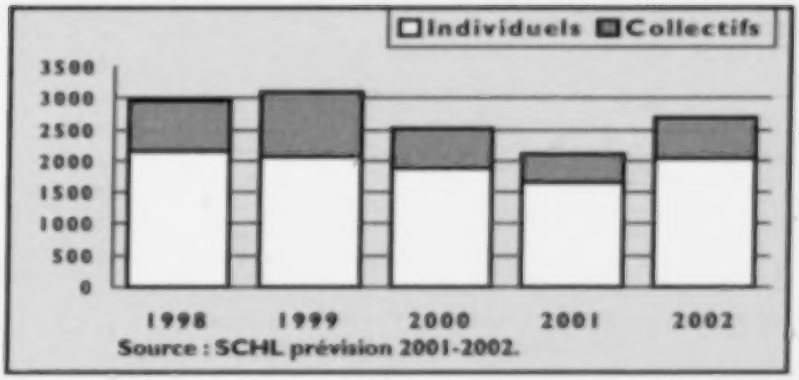
Aperçu

Reprise des mises en chantier en 2002

Les indicateurs laissent entrevoir une performance économique mitigée cette année. Au cours du premier trimestre, les rentrées de fonds totales des cultivateurs ont progressé de 13 %, et les expéditions de produits manufacturés ont grimpé d'environ 4,6 %. Par contre, le nombre des emplois a diminué de 2,2 % durant les quatre premiers mois de l'année, et le salaire hebdomadaire moyen n'a pas augmenté au même rythme que l'inflation.

Les pertes d'emplois ne se sont pas fait sentir également dans toutes les régions et dans tous les secteurs. Le nombre des emplois est en hausse à **Regina**, mais il a fléchi dans la plupart des autres centres importants, notamment à **Saskatoon**. Ce sont surtout les emplois à temps partiel qui ont diminué, et la majeure partie des pertes s'est produite dans le secteur agricole. Le nombre des emplois a progressé dans le secteur primaire, dans celui des services professionnels et dans l'administration publique.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Le faible marché du travail, par rapport à celui de l'Alberta, continuera de susciter l'exode des travailleurs de la province. Cet exode contribue à la création d'une pénurie de travailleurs spécialisés et au fléchissement de la demande de logements.

Cette année, l'affaiblissement des marchés de l'emploi combiné à une migration externe soutenue provoquera une diminution de la construction résidentielle d'environ 16 %. En 2002, le raffermissement des marchés du travail et l'offre accrue d'habitations plus abordables à **Saskatoon**, grâce à des partenariats entre les secteurs public et privé, devraient permettre aux mises en chantier d'atteindre un niveau plus élevé.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Il se peut que les mauvaises nouvelles économiques diffusées durant la première moitié de l'année aient incité certains ménages à retarder l'achat d'une habitation neuve. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles devraient fléchir de presque 13 % cette année. L'amélioration de la conjoncture du marché à **Saskatoon** et à **Regina** entraînera une remontée des mises en chantier de maisons individuelles l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs: Malgré une reprise prévue en 2002, les mises en chantier de logements collectifs demeureront inférieures aux niveaux enregistrés au cours des cinq dernières années. La plupart des logements collectifs mis en chantier seront des copropriétés destinées aux ménages sans enfants qui cherchent des habitations haut de gamme.

Reventes: Après avoir chuté en 2000, les ventes S.I.A. devraient augmenter de 2 % en 2001. En tout, 7 700 habitations seront vendues cette année et l'an prochain. De ce nombre, près de 75 % seront situées à **Saskatoon** et à **Regina**. Dans ces deux villes, le marché de la revente sera équilibré en 2001.

Prix: Le prix moyen des maisons inscrites au S.I.A. devrait augmenter de 5,8 % en 2001 et de 4 % en 2002. À **Saskatoon**, la hausse du prix moyen sera attribuable en grande partie à l'accroissement des ventes de maisons à prix élevé. À **Regina**, l'augmentation des prix sera plus faible qu'à **Saskatoon**.

Regard sur SASKATOON

À Saskatoon, la taille moyenne d'une maison individuelle neuve a diminué au cours des dernières années. En 1995, la superficie moyenne des maisons individuelles était d'environ 1 650 pieds carrés. À l'heure actuelle, elle dépasse tout juste 1 510 pieds carrés.

De 1999 à 2000, la part de marché occupée par les maisons individuelles neuves valant de 100 000 $ à 150 000 $ est passée de 33 % à 40 %. Inversement, la part de marché occupée par les maisons valant de 150 000 $ à 190 000 $ a reculé de 7 points de pourcentage.

Contact : Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

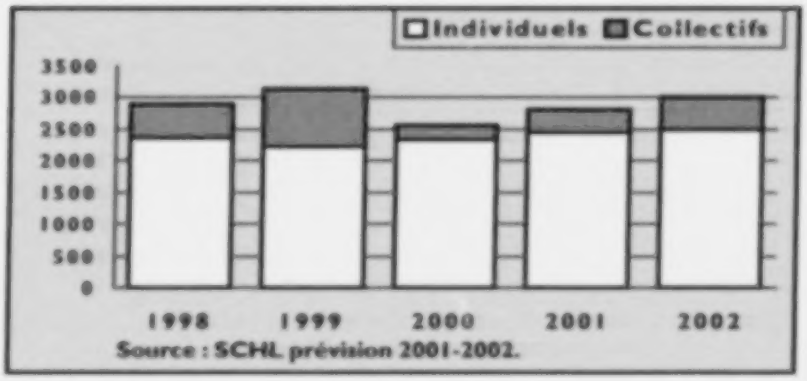
Aperçu

Augmentation des mises en chantier favorisée par une croissance économique soutenue

Les mises en chantier feront un bond cette année et progresseront encore en 2002. Le nombre annuel des mises en chantier sera légèrement supérieur à la moyenne des cinq dernières années. Les perspectives du marché de l'habitation reflètent la croisssance soutenue de l'économie et des tendances favorables en matière de création d'emplois et de migration.

Le secteur des services est à l'origine de plus des deux tiers de la production et d'environ les trois quarts des emplois. Comparativement aux industries de production de biens, le secteur des services est moins sensible aux fluctuations de l'activité économique en général. Même si le nombre des emplois dans les industries de production de biens a fléchi de 2,4 % durant les cinq premiers mois de l'année, comparativement à la même période l'an dernier, le nombre total des emplois a progressé de 1 %, grâce à une croissance de 2,2 % des emplois dans le secteur des services.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Le marché du travail continuera de se resserrer, ce qui entraînera une pénurie de travailleurs spécialisés dans les principales industries. La hausse des salaires qui s'ensuivra devrait avoir un effet bénéfique sur la demande d'habitations neuves et existantes.

De janvier à mai, le salaire hebdomadaire moyen a progressé de 3,7 % par rapport à la même période l'an dernier. À **Winnipeg**, la hausse des salaires a été plus forte que dans le reste de la province.

Au cours des deux dernières années, l'augmentation du nombre des immigrants venant de l'étranger a compensé les pertes attribuables à la migration interprovinciale. En 2001 et en 2002, la migration nette annuelle devrait être supérieur à la moyenne des cinq dernières années.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La demande excédentaire sur le marché de la revente sera bénéfique pour le marché du neuf. Cette année et l'an prochain, nous nous attendons à un accroissement modéré des mises en chantier de maisons individuelles. La production atteindra son niveau le plus élevé depuis 1990.

Mises en chantier, logements collectifs: Après être tombées à leur plus bas niveau en 2000, les mises en chantier de logements collectifs devraient remonter. La majeure partie de la demande de logements collectifs proviendra du marché de la location viagère qui répond aux besoins des personnes de 55 ans et plus. Près des deux tiers de ces logements seront construits à **Winnipeg**.

Reventes: Le marché de la revente continue à tirer profit de la faiblesse des taux hypothécaires et de la vigueur du marché de l'emploi. Les ventes S.I.A. devraient progresser en 2001 et se stabiliser l'an prochain. Près de 90 % de ces ventes seront conclues dans la ville de **Winnipeg** et en périphérie.

Prix: Au Manitoba, le marché de la revente demeure l'un des plus abordables du pays. Cependant, le nombre accru d'habitations nouvellement construites, destinées aux acheteurs à un cran supérieur et mises sur le marché par l'entremise du S.I.A., fera grimper le prix moyen des maisons existantes au cours des deux prochaines années.

Regard sur les MARCHÉS RURAUX

Après être tombée à 14 % en 1984, la proportion des maisons individuelles mises en chantier dans les régions rurales de la province s'est accrue. En effet, au cours des cinq dernières années, un peu plus de 40% des maisons individuelles neuves ont été construites dans les centres ayant moins de 10 000 habitants. Durant la même période, environ 25 % des logements collectifs mis en chantier l'ont été dans ces centres.

Contact : David Stansen (204) 983-5648, dstansen@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

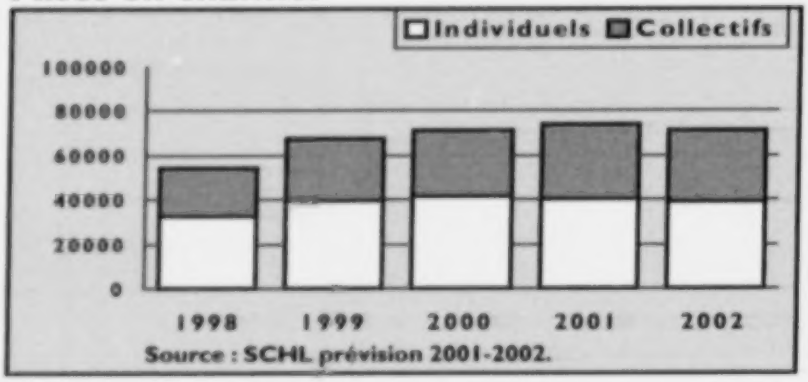
Plafonnement des mises en chantier à des niveaux élevés

Les constructeurs d'habitations demeurent occupés malgré le ralentissement économique aux États-Unis et l'incertitude qui s'ensuit dans l'industrie automobile ontarienne. La demande de maisons a été soutenue par la progression de l'immigration, l'affaiblissement des taux d'intérêt et la fébrilité des consommateurs.

Le secteur de l'habitation continuera d'afficher une bonne performance. Les mises en chantier augmenteront graduellement cette année avant de diminuer lentement en 2002. Même si le nombre de mises en chantier demeurera élevé, il n'atteindra pas le sommet enregistré durant la forte expansion des années 1980. La principale raison de ce fléchissement est que les membres de la génération du baby-boom, qui étaient des acheteurs de maison très actifs à la fin des années 1980, sont arrivés à un âge où la plupart d'entre eux possèdent déjà une maison.

Selon le cumul annuel à ce jour, le nombre des mises en chantier dépasse celui de l'an dernier. Cette hausse est attribuable aux copropriétés et aux autres logements collectifs de type propriétaire-occupant.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

La demande de logements dépend principalement de facteurs économiques et démographiques. Sur le plan économique, même si la création d'emplois a connu de légères turbulences, les niveaux d'emploi relevés en mai étaient aussi élevés qu'auparavant. De même, les indicateurs économiques avancés s'appliquant à la province sont contradictoires. Certains sont en baisse, ce qui signifie que moins d'emplois seront créés durant le reste de l'année. Le fléchissement de la croissance économique se répercutera avec un certain retard sur le secteur de l'habitation et se fera vraisemblablement sentir au début de l'année prochaine.

Sur le plan démographique, l'immigration stimule la demande de logements. L'an dernier, le Canada a dépassé ses objectifs en matière d'immigration, et la part du lion est allée à l'Ontario. Selon les données provisoires sur l'immigration en Ontario, le nombre des immigrants a augmenté du tiers environ jusqu'à présent.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Les marchés de la revente sont actifs, et ils offrent d'excellentes possibilités aux personnes qui vendent leur habitation actuelle pour acheter une propriété neuve. Les mises en chantier demeureront élevées mais légèrement inférieures au niveau de l'an dernier.

Mises en chantier, logements collectifs: Comme les prix montent, les logements collectifs constituent une solution de rechange moins coûteuse aux maisons individuelles. Les mises en chantier de logements collectifs grimperont d'un dixième cette année, puis fléchiront l'an prochain. La plupart des logements collectifs mis en chantier seront des maisons en rangée et des appartements en copropriété destinés à des propriétaires-occupants.

Reventes: Dans la majeure partie de la province, les marchés de la revente sont actifs. Les ventes de maisons demeureront élevées. Les accédants à la propriété seront nombreux en raison de la faiblesse des taux hypothécaires et du resserrement des marchés locatifs. Les acheteurs à un cran supérieur seront encouragés par l'augmentation de leur avoir propre.

Prix: Nous nous attendons à une hausse de prix supérieure au taux d'inflation général. Les indicateurs avancés relatifs aux prix, comme le rapport ventes-nouvelles inscriptions, révèlent que les marchés de la revente sont tendus dans la plupart des régions.

Regard sur L'IMMIGRATION

L'augmentation de la population est le facteur déterminant de la demande de logements. De faibles taux de natalité et une population vieillissante contribuent moins à l'accroissement de la population que l'immigration. Le nombre d'immigrants a considérablement augmenté cette année. Les réseaux sociaux et ethniques qui se sont tissés en Ontario ont attiré les trois cinquièmes des personnes qui sont arrivées au Canada.

Voici quelques-unes des principales caractéristiques des immigrants. Ils sont généralement plus jeunes que la moyenne des personnes nées au Canada. Beaucoup ont fait des études. Ils ont tendance à s'installer tout d'abord dans de grands centres urbains et à louer un logement. En moyenne, ils achètent leur première maison quatre ans plus tard que les personnes nées au Canada.

Contact : Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Québec

Aperçu

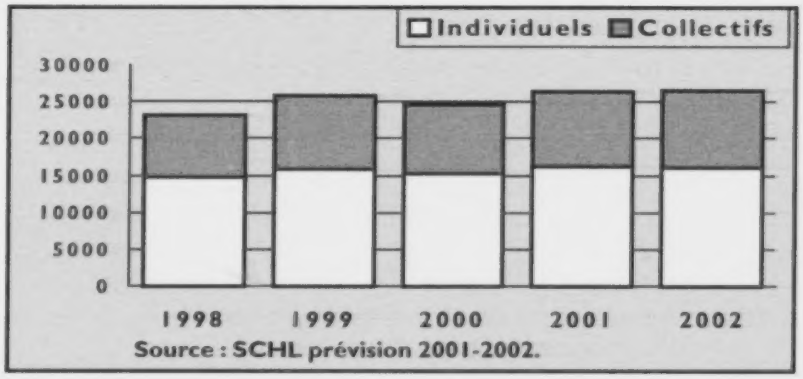
La construction résidentielle résistera bien au ralentissement économique

La construction résidentielle sera en croissance cette année et l'an prochain. La bonne tenue du marché de l'emploi au cours des derniers trimestres et l'épuisement graduel du nombre de propriétés à vendre et de logements à louer sont des facteurs qui soutiendront cette hausse.

Au Québec, l'impact du ralentissement de l'économie nord-américaine sera moins important qu'au début des années 90, étant donné que la province exporte davantage de produits moins sensibles au ralentissement actuel. Les baisses d'impôts sur le revenu contribueront également à amortir le choc du recul économique. Nous prévoyons un taux de croissance du PIB de 2,7 % en 2001 et de 3 % en 2002.

La création d'emplois demeurera positive pour les prochaines années mais progressera à un rythme plus faible. Le taux de chômage se stabilisera à 8,4 % en 2001, pour ensuite descendre à 8,2 % en 2002.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Selon l'enquête SCHL d'octobre 2000, le marché locatif au Québec affiche un taux d'inoccupation de 2,2 %. Dans les trois grandes régions métropolitaines (**Hull**, **Montréal** et **Québec**), la proportion de logements vacants est sous la barre des 2 %, et on s'attend encore à une diminution pour 2001.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Le faible stock de maisons neuves et existantes inoccupées, la bonne tenue de l'emploi, la hausse du revenu disponible et les bas taux hypothécaires soutiendront la construction neuve. Ces conditions permettront aux mises en chantier d'atteindre 16 200 unités cette année et 16 100 en 2002.

Mises en chantier, logements collectifs: Le faible taux d'inoccupation observé au Québec sera un incitatif important aux mises en chantier de logements multiples. Le marché des résidences pour personnes âgées a également la cote auprès des investisseurs, et cette tendance se maintiendra au cours des prochaines années avec le vieillissement de la population. Grâce au marché dynamique des copropriétés à **Montréal**, les mises en chantier de ce type d'habitation culmineront en 2001 avant de ralentir l'an prochain.

Reventes: Le nombre de propriétés à vendre est en baisse, et la pression se fait de plus en plus sentir sur les prix. Les ventes seront encore à la hausse cette année et ne baisseront que marginalement en 2002 suite à la croissance de l'emploi plus modérée et au choix plus restreint sur le marché existant. Ici aussi, les faibles taux hypothécaires inciteront les ménages locataires à devenir propriétaires.

Prix: Le marché de la revente, de plus en plus favorable aux vendeurs, viendra créer des pressions à la hausse sur le prix moyen des maisons existantes qui augmentera de 4,7 % cette année et de 4,3 % en 2002.

Regard sur la CONSTRUCTION HAUT DE GAMME À MONTRÉAL

Les deuxième et troisième acheteurs continueront d'être très actifs sur le marché du neuf. En particulier, ils alimenteront le marché de la maison individuelle haut de gamme (200 000 $ et plus) dont l'essor est considérable depuis trois ans.

Cette tendance des acheteurs à demander des propriétés plus luxueuses se poursuivra encore cette année. Ainsi, la maison individuelle de plus de 200 000 $ devrait accaparer environ 80 % de l'activité sur l'île de Montréal et 25 % de l'activité en banlieue.

De façon générale, ce créneau de marché offre des marges bénéficiaires plus intéressantes aux constructeurs, puisque les clients choisissent plus d'options et sont prêts à payer plus cher pour obtenir luxe et qualité.

Contact : Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

Aperçu

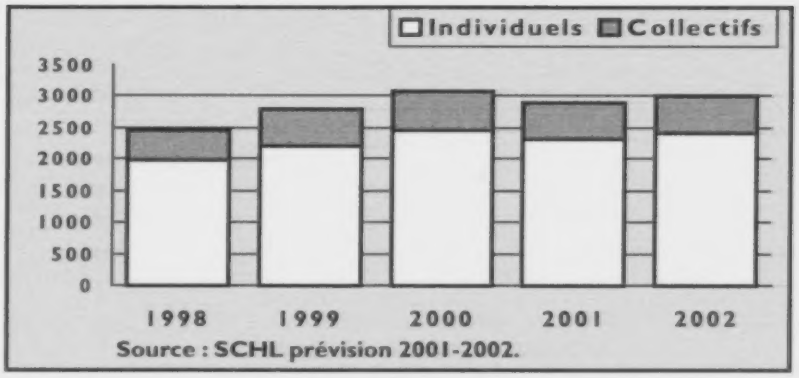
Période de transition pour l'économie provinciale

2001 représente une période de transition pour l'économie provinciale. Tandis que la nouvelle économie continue de générer une certaine croissance, les industries traditionnelles doivent s'adapter aux conditions économiques actuelles. Le ralentissement de l'activité des mégaprojets ainsi que l'affaiblissement de l'économie américaine freineront la croissance économique cette année. À long terme, les perspectives économiques continueront de s'améliorer grâce aux investissements passés et actuels dans l'infrastructure énergétique et dans celle destinée aux transports. Les exportations vers les États-Unis devraient également regrimper l'an prochain, à mesure que l'économie américaine s'améliorera. Nous prévoyons que la croissance du PIB diminuera cette année, avant de reprendre en 2002.

Cette année et l'an prochain, la croissance de l'emploi ne suivra pas le même rythme que celui établi l'an dernier. Même si nous nous attendons à ce que les conditions économiques s'améliorent plus tard cette année, la progression des emplois ralentira, en rythme annuel, pour atteindre approximativement 1 % en 2001 et en 2002. Comme la main-d'œuvre devrait augmenter aussi d'environ 1 % par année, le taux de chômage se stabilisera à près de 10 %.

La demande de travailleurs dans les secteurs des technologies de l'information et des services attirera de nouveaux ménages aux régions de **Saint John**, de **Moncton** et de **Fredericton**. La migration permettra à la demande de logements locatifs et de maisons neuves de se maintenir.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: L'hiver rigoureux a ralenti la construction de logements individuels. Les mises en chantier devraient reprendre durant le second semestre de l'année, mais leur nombre diminuera malgré tout d'environ 5 %. Les constructeurs devront attendre jusqu'en 2002 pour que le nombre des mises en chantier s'approche du total de l'an dernier.

Mises en chantier, logements collectifs: Les mises en chantier de logements collectifs devraient fléchir cette année, puis augmenter légèrement en 2002. Les taux d'inoccupation ont presque atteint leur niveau le plus bas à **Saint John**, à **Moncton** et à **Fredericton**, mais en ce moment, cela ne suffit pas à convaincre les promoteurs que la demande est suffisante pour construire plus d'habitations que le nombre prévu en 2001.

Reventes : Un début d'année au ralenti dans le secteur de la construction résidentielle ainsi qu'une forte demande de maisons individuelles ont fait en sorte que, jusqu'à présent cette année, les ventes de propriétés inscrites au S.I.A. ont dépassé les prévisions. Nous nous attendons à ce que les ventes conclues cette année atteignent le niveau record établi l'an dernier.

Prix : Cette année et l'an prochain, la vigueur de la demande et le nombre limité d'inscriptions feront monter les prix de façon constante et modérée.

Regard sur SAINT JOHN

Au cours des cinq dernières années, peu de logements locatifs ont été construits à Saint John. Les promoteurs ont surtout transformé d'anciens immeubles d'appartements et des bâtiments commerciaux vides en ensembles d'habitation haut de gamme. L'attrait accru de ces immeubles a permis de réduire le taux d'inoccupation à Saint John, lequel est passé d'un sommet de 9,1 %, en 1996, à un niveau sans précédent de 3,4 % en 2000.

La rareté des immeubles susceptibles d'être transformés, ainsi que la demande soutenue et l'offre limitée de logements locatifs disponibles vont maintenant inciter les promoteurs à construire des immeubles locatifs. Cette année encore, les mises en chantier de logements locatifs demeureront faibles, mais augmenteront au cours des prochaines années.

Contact : Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

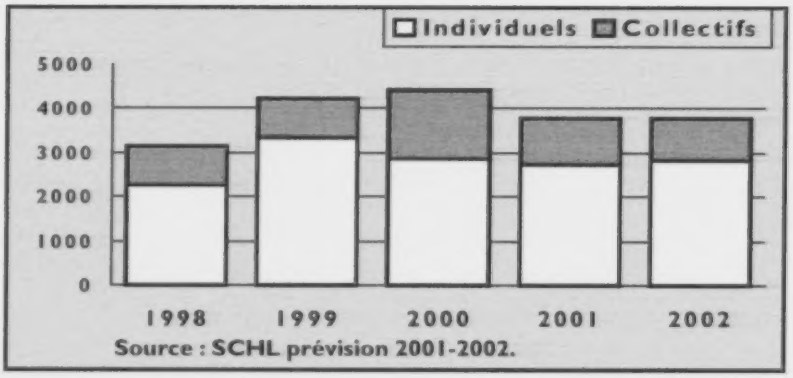
Aperçu

Affaiblissement prévu du marché de l'habitation et de l'économie

Malgré la faiblesse de la croissance économique et des gains d'emplois jusqu'à présent en 2001, les consommateurs demeurent confiants, comme le démontrent la progression des ventes au détail et la vigueur imprévue des ventes de maisons existantes. Cependant, à mesure que le ralentissement des secteurs de la fabrication, du tourisme et du commerce s'étendra à d'autres segments du secteur des services, durant le deuxième semestre de l'année, la confiance des consommateurs et l'activité sur le marché de l'habitation devraient diminuer.

Le ralentissement de l'économie américaine contribuera à l'affaiblissement des principaux secteurs, comme le tourisme et l'exportation. Nous nous attendons à un ralentissement de la croissance économique cette année et à un début de reprise l'an prochain, parallèlement avec l'expansion des économies nord-américaines. La croissance de l'emploi devrait suivre la même évolution : un ralentissement important cette année et une certaine amélioration l'an prochain.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Après deux années de forte croissance, le nombre de mises en chantier devrait diminuer cette année et se stabiliser l'an prochain. La baisse des mises en chantier sera principalement attribuable au fléchissement de la construction de logements collectifs. Après avoir atteint un niveau record depuis 1991, les mises en chantier de logements collectifs retomberont à des niveaux plus proches de la moyenne considérable de l'activité durant le second semestre de l'année et, à la fin de l'année, les ventes devraient atteindre le même niveau que l'an dernier.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Contre toute attente, les mises en chantier ont été faibles jusqu'à présent cette année, car les constructeurs ont du mal à adapter leurs produits aux besoins d'un nombre croissant d'accédants à la propriété, en raison des coûts élevés. Malgré une reprise prévue durant le troisième trimestre, les mises en chantier de maisons individuelles devraient diminuer de nouveau en 2001, mais moins que l'an dernier.

Mises en chantier, logements collectifs: La chute des taux hypothécaires et la hausse des loyers attirent davantage d'accédants à la propriété sur le marché, ce qui, de concert avec la réduction de la migration nette, a freiné la demande sur le marché locatif. Par ailleurs, puisque de nombreux immeubles d'appartements et ensembles de logements en copropriété mis en chantier durant le second semestre de l'an 2000 ne sont toujours pas terminés, moins de promoteurs pensent que c'est le bon moment de construire de nouveaux ensembles d'habitation. Par conséquent, les mises en chantier de logements collectifs sont en voie de fléchir du tiers par rapport à l'an dernier.

Reventes: Malgré la pénurie persistante de maisons existantes à vendre et la hausse continue du prix moyen supérieure au taux d'inflation, les ventes S.I.A. ont été très bonnes jusqu'ici en 2001. Nous prévoyons toujours un ralentissement

Prix: Jusqu'à présent cette année, malgré un nombre croissant d'accédants à la propriété actifs sur le marché, la forte demande et l'offre limitée de maisons à vendre ont permis aux prix de rester fermes. Toutefois, la hausse du prix moyen devrait fléchir à mesure que l'année avancera. Nous nous attendons à une augmentation bien inférieure à celle observée en 2000, mais tout de même supérieure au taux d'inflation.

Regard sur les COPROPRIÉTÉS

Marché établi et en expansion

Au cours des deux dernières années, les ventes de copropriétés existantes et la construction de nouveaux ensembles de logements en copropriété se sont accrues considérablement en Nouvelle-Écosse. Les conditions actuelles, favorables aux vendeurs, encouragent les ménages sans enfants et les retraités à vendre leur maison, tandis que les marchés locatifs tendus persuadent les membres de la génération du baby-boom d'acheter un appartement ou une maison en rangée haut de gamme plutôt que de louer.

Comme la demande est déterminée principalement par les membres de la génération du baby-boom, les habitations spacieuses et luxueuses situées dans des emplacements privilégiés, comme le centre-ville de Halifax, Chester et Wolfville, demeureront très populaires au cours des deux prochaines années.

Contact : David McCulloch (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

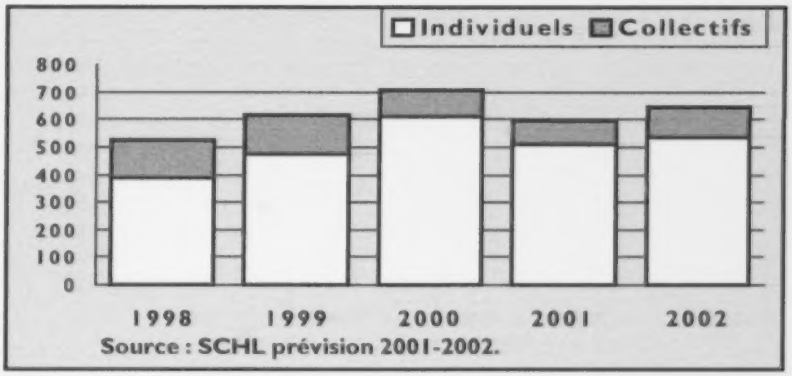
Stabilité prévue de la croissance économique

Après une croissance extraordinaire de l'emploi et de l'activité économique en 2000, nous nous attendons à un essor plus modéré en 2001. L'Île continuera de tirer profit de la diversification économique, particulièrement dans les secteurs des communications et de l'aérospatiale, qui sont en pleine expansion. Le montant des exportations devrait demeurer stable, car celles-ci sont soutenues par la faible valeur du dollar canadien, et ce, malgré le refroidissement de l'activité économique aux États-Unis. Comme les économies canadienne et américaine ralentissent, nous nous attendons à ce que la croissance économique de l'Î.-P.-É. tombe de 4 %, l'an dernier, à 2,3 %, cette année, puis à ce qu'elle augmente légèrement en 2002, à mesure que l'économie nord-américaine commencera à se redresser.

La population active devrait s'accroître parce que davantage d'insulaires cherchent des emplois et que la migration nette demeure positive. Nous prévoyons qu'en 2001 la croissance de la population active correspondra à celle de l'emploi, ce qui permettra au taux de chômage de se stabiliser. Nous nous attendons à ce que le taux de chômage fléchisse en 2002, car les gains d'emplois dépasseront l'accroissement de la population active.

Le dynamisme découlant de la vigueur des mises en chantier en 2000 fera en sorte que celles-ci demeurent à un niveau très supérieur aux moyennes historiques. Par suite du ralentissement économique, nous nous attendons à ce que le nombre des mises en chantier diminue cette année et augmente légèrement en 2002. Malgré le recul enregistré en 2001, le nombre des mises en chantier représentera tout de même le troisième résultat en importance depuis les dix dernières années.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: L'an dernier, les mises en chantier ont atteint leur niveau le plus élevé depuis 1988. Comme leur nombre diminue dans les régions rurales de la province, les mises en chantier devraient tomber à 510 et à 535 en 2001 et en 2002, respectivement. Ces chiffres constituent tout de même les deuxième et troisième résultats en importance depuis 1988.

Mises en chantier, logement collectifs: Bien que le marché locatif soit tendu à **Charlottetown** et à **Summerside**, nous ne prévoyons pas d'augmentation substantielle des mises en chantier de logements collectifs durant la période visée par les prévisions, car les promoteurs ne sont pas sûrs de l'ampleur de la demande. Le nombre de logements collectifs mis en chantier devrait fléchir en 2001, avant de remonter légèrement en 2002.

Reventes: La demande de maisons existantes est forte, comme le démontre la progression extraordinaire des ventes S.I.A. d'une année à l'autre, et ce, depuis 1995. L'an dernier, les ventes ont atteint un niveau record. La tendance à la hausse devrait se maintenir en 2001, puis les ventes devraient diminuer légèrement en 2002.

Prix: La forte demande de maisons existantes, particulièrement dans la région de **Charlottetown**, ainsi que la pénurie d'habitations à vendre à un prix abordable feront en sorte que le prix moyen des maisons existantes continuera de monter à un rythme modéré.

Regard sur la CONSTRUCTION

Vigueur soutenue des investissements commerciaux

On assistera bientôt sur l'Île au début des travaux de construction de deux importants bâtiments à vocation commerciale. À Charlottetown, la construction du nouveau Atlantic Technology Centre, évalué à 20,4 millions de dollars, devrait commencer bientôt. Ce centre sera conçu de manière à attirer et à retenir les entreprises spécialisées dans les technologies de l'information. De plus, à Summerside, les travaux de construction d'un nouvel établissement de soins de santé (East Prince Health Facility), évalué à plus de 50 millions de dollars, va débuter sous peu. Il s'agit du plus important investissement jamais effectué par la province dans le secteur de la santé.

Grâce à ces deux projets, d'énormes sommes d'argent seront injectées dans les économies locales, et cela devrait continuer de stimuler les marchés de l'habitation de Charlottetown et de Summerside.

Contact : Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Terre-Neuve

Aperçu

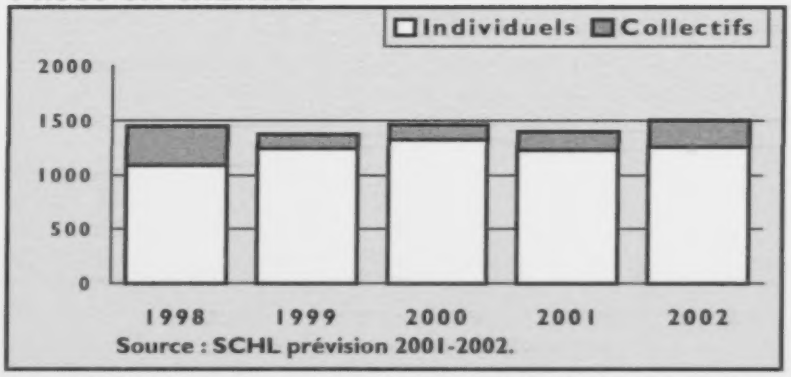
La production de pétrole et l'augmentation des revenus favorisent l'expansion économique

Malgré les retards subis par le projet Terra Nova, l'industrie pétrolière demeurera le principal moteur de la croissance économique, à moyen et à long terme. L'an prochain, la production d'Hibernia devrait atteindre sa limite annuelle de 66 millions de barils, comparativement à 53 millions de barils en 2000. Le début prévu du projet White Rose et le démarrage de la production dans les champs de pétrole de Garden Hill feront également grimper la production cette année et l'an prochain. Comme le projet Terra Nova devrait atteindre rapidement sa pleine capacité de production d'environ 45 millions de barils, nous prévoyons une accélération importante de l'essor économique en 2002. Par contre, nous avons revu à la baisse le taux de croissance prévu cette année, en raison des récentes compressions dans l'industrie de la pêche à la crevette et au crabe.

Après un arrêt de 18 mois, les discussions ont repris à la mi-juin, entre la province et la compagnie Inco Limited, en vue de l'exploitation du gisement de nickel de Voisey's Bay. Si l'on décidait d'aller de l'avant, nous risquerions de devoir hausser les prévisions relatives à l'activité économique et au marché de l'habitation.

Une forte progression des revenus stimulera les dépenses de consommation et générera encore des profits pour les entreprises de services. Le nombre d'emplois augmentera de 1 % cette année et de 1,5 % en 2002. La création d'emplois et la décentralisation des services gouvernementaux provinciaux devraient favoriser les marchés urbains du logement, à l'extérieur de St. John's. Par contre, les marchés ruraux demeureront faibles, car la population diminue et les compressions dans l'industrie de la pêche à la crevette et au crabe empêchent les achats de maisons.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: L'offre limitée de maisons existantes et l'augmentation des emplois et des revenus, particulièrement à **St. John's**, feront en sorte que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles demeurera élevé. Bien que le beau temps ait permis aux constructeurs de rattraper le retard accumulé durant le pire hiver que la province ait connu jusqu'à présent, ils ne pourront pas compenser, d'ici la fin de 2001, les pertes subies plus tôt durant l'année. Par conséquent, les mises en chantier diminueront cette année, puis progresseront légèrement en 2002.

Mises en chantier, logements collectifs: Les mises en chantier devraient augmenter cette année et l'an prochain. Du milieu à la fin des années 1990, une émigration record a entraîné une surabondance de logements et freiné la construction de logements locatifs. Comme la plupart des logements locatifs vacants ont été transformés en copropriétés et comme la demande s'accroît, nous nous attendons à ce que la construction de logements locatifs progresse au cours des prochaines années. Puisque les coûts d'aménagement augmentent, les nouveaux logements seront plus chers, et ils seront destinés aux aînés et à la génération du baby-boom. Ces groupes, ainsi que les migrants à **St. John's**, stimuleront la construction d'appartements et de maisons en rangée en copropriété, dont le prix variera de moyen à élevé.

Reventes: Le marché de la revente tient bon cette année. Les inscriptions de qualité demeurent rares, ce qui pousse une partie des acheteurs à se tourner vers le marché du neuf. Les ventes S.I.A. devraient augmenter légèrement cette année et l'an prochain.

Prix: L'offre limitée et le déplacement continu des ventes vers les maisons plus chères entraîneront, cette année et l'an prochain, des hausses de prix constantes, mais modérées.

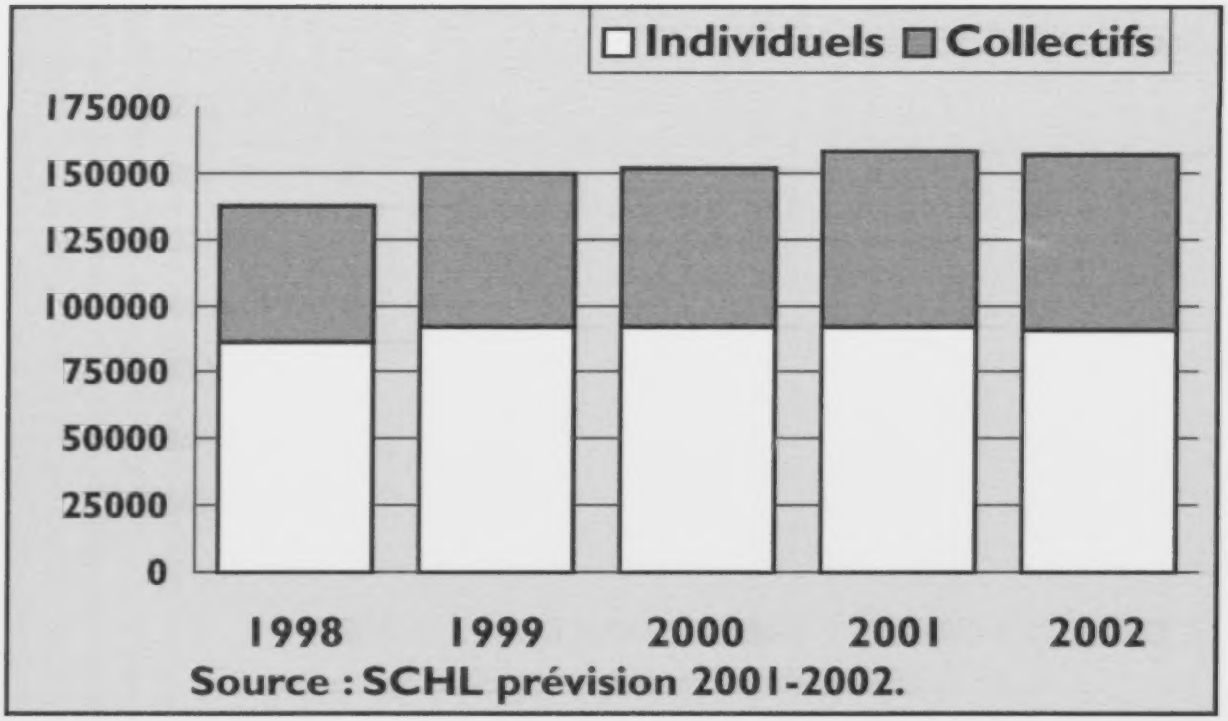
Regard sur ST. JOHN'S

Au cours des dernières années, le marché de l'habitation s'est considérablement raffermi dans le centre-ville de St. John's. Les reventes ont progressé de 8,8 % l'an dernier, et de près de 30 % depuis 1998. Par ailleurs, le prix moyen des maisons existantes a grimpé de 21 % depuis 1998, et le temps moyen nécessaire à la vente d'une propriété est tombé de 55 à 45 jours.

Bien que l'accroissement de la valeur des propriétés soit largement attribuable aux importantes améliorations apportées au parc immobilier, la demande croissante fait également monter les prix. Les professionnels des secteurs du pétrole et de la haute technologie ainsi que les individus et les couples sans enfants contribuent à renforcer le marché au centre-ville. Compte tenu des prévisions d'expansion constante dans l'industrie pétrolière et des retombées économiques du nouveau complexe formé par le Mile One Stadium et le Centre des congrès, les perspectives demeurent encourageantes pour le centre-ville.

Contact : Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada



Mises en chantier totales
(logements et variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	2034	1696	1450	1371	1459	1400	1500
%	18.8	-16.6	-14.5	-5.4	6.4	-4.0	7.1
I.-P.-É.	554	470	524	616	710	595	645
%	31.3	-15.2	11.5	17.6	15.3	-16.2	8.4
N.-É.	4059	3813	3137	4250	4432	3800	3800
%	-2.6	-6.1	-17.7	35.5	4.3	-14.3	0.0
N.-B.	2722	2702	2447	2776	3079	2900	3000
%	18.3	-0.7	-9.4	13.4	10.9	-5.8	3.4
QUÉ.	23220	25896	23138	25742	24695	26400	26500
%	6.1	11.5	-10.7	11.3	-4.1	6.9	0.4
ONT.	43062	54072	53830	67235	71521	73900	71500
%	20.2	25.6	-0.4	24.9	6.4	3.3	-3.2
MAN.	2318	2612	2895	3133	2560	2820	3000
%	18.1	12.7	10.8	8.2	-18.3	10.2	6.4
SASK.	2438	2757	2965	3089	2513	2120	2700
%	43.2	13.1	7.5	4.2	-18.6	-15.6	27.4
ALB.	16665	23671	27122	25447	26266	26750	26000
%	19.8	42.0	14.6	-6.2	3.2	1.8	-2.8
C.-B.	27641	29351	19931	16309	14418	17300	18000
%	2.2	6.2	-32.1	-18.2	-11.6	20.0	4.0
CAN.	124713	147040	137439	149968	151653	*158000	*156600
%	12.4	17.9	-6.5	9.1	1.1	4.2	-0.9

Source : SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Mises en chantier, maisons individuelles (logements et variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	1395	1220	1086	1233	1315	1225	1250
%	19.7	-12.5	-11.0	13.5	6.7	-6.8	2.0
Î.-P.-É.	430	374	387	472	614	510	535
%	18.1	-13.0	3.5	22.0	30.1	-16.9	4.9
N.-É.	3278	2939	2257	3345	2856	2725	2850
%	7.8	-10.3	-23.2	48.2	-14.6	-4.6	4.6
N.-B.	2173	2125	1989	2201	2442	2325	2400
%	26.2	-2.2	-6.4	10.7	10.9	-4.8	3.2
QUÉ.	14818	16073	14685	15798	15349	16200	16100
%	10.4	8.5	-8.6	7.6	-2.8	5.5	-0.6
ONT.	27019	35401	32737	39421	41087	39900	39000
%	34.3	31.0	-7.5	20.4	4.2	-2.9	-2.3
MAN.	1875	2019	2368	2231	2348	2450	2500
%	19.9	7.7	17.3	-5.8	5.2	4.3	2.0
SASK.	1612	1954	2154	2070	1890	1650	2050
%	20.2	21.2	10.2	-3.9	-8.7	-12.7	24.2
ALB.	12949	18170	20077	16688	16835	17500	17200
%	28.3	40.3	10.5	-16.9	0.9	4.0	-1.7
C.-B.	12447	12911	8691	8731	7448	7300	7000
%	7.5	3.7	-32.7	0.5	-14.7	-2.0	-4.1
CAN.	77996	93186	86431	92190	92184	*91800	*90900
%	21.1	19.5	-7.2	6.7	-0.0	-0.4	-1.0

Source : SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Mises en chantier, logements collectifs (logements et variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	639	476	364	138	144	175	250
%	16.8	-25.5	-23.5	-62.1	4.3	21.5	42.9
Î.-P.-É.	124	96	137	144	96	85	110
%	113.8	-22.6	42.7	5.1	-33.3	-11.5	29.4
N.-É.	781	874	880	905	1576	1075	950
%	-30.8	11.9	0.7	2.8	74.1	-31.8	-11.6
N.-B.	549	577	458	575	637	575	600
%	-5.0	5.1	-20.6	25.5	10.8	-9.7	4.3
QUÉ.	8402	9823	8453	9944	9346	10200	10400
%	-0.7	16.9	-13.9	17.6	-6.0	9.1	2.0
ONT.	16043	18671	21093	27814	30434	34000	32500
%	2.2	16.4	13.0	31.9	9.4	11.7	-4.4
MAN.	443	593	527	902	212	370	500
%	11.0	33.9	-11.1	71.2	-76.5	74.5	35.1
SASK.	826	803	811	1019	623	470	650
%	128.8	-2.8	1.0	25.6	-38.9	-24.6	38.3
ALB.	3716	5501	7045	8759	9431	9250	8800
%	-2.5	48.0	28.1	24.3	7.7	-1.9	-4.9
C.-B.	15194	16440	11240	7578	6970	10000	11000
%	-1.8	8.2	-31.6	-32.6	-8.0	43.5	10.0
CAN.	46717	53854	51008	57778	59469	*66200	*65800
%	0.4	15.3	-5.3	13.3	2.9	11.3	-0.6

Source : SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Logements collectifs mis en chantier par type de logement

		1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	Jumelés	141	158	163	50	44	30	60
	En rangée	40	18	20	9	23	50	40
	Appartements	458	300	181	79	77	95	150
	Total	639	476	364	138	144	175	250
Î.-P.-É.	Jumelés	10	12	28	32	46	25	30
	En rangée	68	43	10	31	21	5	10
	Appartements	46	41	99	81	29	55	70
	Total	124	96	137	144	96	85	110
N.-É.	Jumelés	447	303	290	218	266	225	200
	En rangée	59	58	89	29	17	25	50
	Appartements	275	513	501	658	1293	825	700
	Total	781	874	880	905	1576	1075	950
N.-B.	Jumelés	138	106	106	134	113	60	110
	En rangée	92	132	89	94	26	145	60
	Appartements	319	339	263	347	498	370	430
	Total	549	577	458	575	637	575	600
QUÉ.	Jumelés	2384	2767	1930	1586	1291	1250	1250
	En rangée	1094	1433	1074	1184	858	850	850
	Appartements	4924	5623	5449	7174	7197	8100	8300
	Total	8402	9823	8453	9944	9346	10200	10400
ONT.	Jumelés	3348	4299	4575	6445	7167	7500	7100
	En rangée	8124	9964	10073	10425	10846	9500	9100
	Appartements	4571	4408	6445	10944	12421	17000	16300
	Total	16043	18671	21093	27814	30434	34000	32500
MAN.	Jumelés	126	143	131	90	52	70	90
	En rangée	113	96	81	151	63	95	130
	Appartements	204	354	315	661	97	205	280
	Total	443	593	527	902	212	370	500
SASK.	Jumelés	134	160	174	155	148	90	120
	En rangée	193	352	222	104	173	125	175
	Appartements	499	291	415	760	302	255	355
	Total	826	803	811	1019	623	470	650
ALB.	Jumelés	1049	1458	1428	1570	1518	1500	1600
	En rangée	1203	1691	1512	1424	1545	1600	1650
	Appartements	1464	2352	4105	5765	6368	6150	5550
	Total	3716	5501	7045	8759	9431	9250	8800
C.-B.	Jumelés	1528	1979	1218	816	885	1000	1100
	En rangée	3364	3469	2117	1444	1675	2000	2100
	Appartements	10302	10992	7905	5318	4410	7000	7800
	Total	15194	16440	11240	7578	6970	10000	11000
CAN.	Jumelés	9305	11385	10043	11096	11530	*11800	*11700
	En rangée	14350	17256	15287	14895	15247	*14400	*14200
	Appartements	23062	25213	25678	31787	32692	*40100	*39900
	Total	46717	53854	51008	57778	59469	*66200	*65800

Source : SCHL prévision 2001-2002.
* Le total a été arrondi.

Logements collectifs mis en chantier par marché visé et par zone

		Centres avec population de 10 000 et plus							
		Locatifs/coops		Total				Autres collectivités	Total toutes régions
		Privés	Subventionnés	Locatifs	Copropriétés	Autres*	Total 10 000+		
T.-N.	2000	0	0	0	15	101	116	28	144
	2001	100	0	100	35	30	165	10	175
	2002	150	0	150	50	40	240	10	250
Î.-P.-É.	2000	62	0	62	0	10	72	24	96
	2001	40	0	40	10	10	60	25	85
	2002	40	0	40	40	10	90	20	110
N.-É.	2000	809	0	809	371	150	1330	246	1576
	2001	560	40	600	250	75	925	150	1075
	2002	525	0	525	200	75	800	150	950
N.-B.	2000	354	0	354	41	180	575	62	637
	2001	300	0	300	125	100	525	50	575
	2002	330	0	330	100	120	550	50	600
Qué.	2000	3721	0	3721	3697	1432	8850	496	9346
	2001	4200	0	4200	4000	1300	9500	700	10200
	2002	4650	0	4650	3750	1300	9700	700	10400
Ont.	2000	2045	0	2045	13176	15157	30378	56	30434
	2001	3700	0	3700	16300	13860	33860	140	34000
	2002	3870	0	3870	15300	13200	32370	130	32500
Man.	2000	91	0	91	36	14	141	71	212
	2001	155	0	155	110	15	280	90	370
	2002	225	0	225	140	20	385	115	500
Sask.	2000	26	0	26	471	78	575	48	623
	2001	35	0	35	350	50	435	35	470
	2002	55	0	55	470	75	600	50	650
Alb.	2000	1255	0	1255	6141	888	8284	1147	9431
	2001	1600	0	1600	5775	700	8075	1175	9250
	2002	1400	0	1400	5825	500	7725	1075	8800
C.-B.	2000	1055	524	1579	3978	809	6366	604	6970
	2001	1800	800	2600	5700	900	9200	800	10000
	2002	2000	800	2800	6300	1000	10100	900	11000
Can.	2000	9418	524	9942	27926	18819	56687	2782	59469
	2001	12490	840	13330	32655	17040	63025	3175	**66200
	2002	13245	800	14045	32175	16340	62560	3200	**65800

Source : SCHL prévision 2001-2002.
* Comprend les logements pour propriétaires-occupants et les logements non classifiés.
** Le total a été arrondi.

Ventes résidentielles S.I.A.
(logements et variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	2005	2170	2288	2437	2593	2625	2650
%	21.1	8.2	5.4	6.5	6.4	1.2	1.0
Î.-P.-É.	750	806	1125	1184	1206	1225	1200
%	57.6	7.5	39.6	5.2	1.9	1.6	-2.0
N.-É.	8372	7567	8052	8827	8429	8450	8650
%	19.3	-9.6	6.4	9.6	-4.5	0.2	2.4
N.-B.	4023	3941	3908	4080	4524	4525	4550
%	15.1	-2.0	-0.8	4.4	10.9	0.0	0.6
QUÉ.	39135	43463	45192	49792	53755	55300	55000
%	31.4	11.1	4.0	10.2	8.0	2.9	-0.5
ONT.	137921	140608	138463	148659	147036	152000	149000
%	31.4	1.9	-1.5	7.4	-1.1	3.4	-2.0
MAN.	10965	11180	10762	11111	10612	11100	11100
%	12.5	2.0	-3.7	3.2	-4.5	4.6	0.0
SASK.	8689	8346	8068	8053	7552	7700	7700
%	18.2	-3.9	-3.3	-0.2	-6.2	2.0	0.0
ALB.	37485	43693	43383	42684	43311	45600	45000
%	28.8	16.6	-0.7	-1.6	1.5	5.3	-1.3
C.-B.	72182	68182	52910	58084	54179	64000	65000
%	24.3	-5.5	-22.4	9.8	-6.7	18.1	1.6
CAN.	321527	329956	314151	334911	333197	*352500	*349900
%	27.7	2.6	-4.8	6.6	-0.5	5.8	-0.7

Sources : Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc., SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Prix moyen des transactions résidentielles S.I.A.
(dollars et variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	93661	92226	91514	94359	99525	101000	102500
%	4.6	-1.5	-0.8	3.1	5.5	1.5	1.5
Î.-P.-É.	83922	86403	79577	82139	82883	84500	85250
%	13.7	3.0	-7.9	3.2	0.9	2.0	0.9
N.-É.	93444	96693	97015	102628	110269	115000	118000
%	4.1	3.5	0.3	5.8	7.4	4.3	2.6
N.-B.	84198	87204	86648	88072	91624	92500	94000
%	0.2	3.6	-0.6	1.6	4.0	1.0	1.6
QUÉ.	98435	101715	103947	107501	111260	116500	121500
%	-0.3	3.3	2.2	3.4	3.5	4.7	4.3
ONT.	155662	164382	167115	174049	183870	193000	200000
%	0.7	5.6	1.7	4.1	5.6	5.0	3.6
MAN.	85318	85404	86419	84525	87884	92000	96000
%	4.2	0.1	1.2	-2.2	4.0	4.7	4.3
SASK.	77478	83978	87577	91396	94047	99500	103500
%	5.0	8.4	4.3	4.4	2.9	5.8	4.0
ALB.	117673	124865	132905	139621	146258	151500	156000
%	2.5	6.1	6.4	5.1	4.8	3.6	3.0
C.-B.	218687	220512	212045	215283	221371	218000	223500
%	-1.4	0.8	-3.8	1.5	2.8	-1.5	2.5
CAN.	150837	154644	152402	158126	164135	*170700	*176400
%	0.3	2.5	-1.4	3.8	3.8	4.0	3.3

Sources : Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc., SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Emploi
(Variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	-3.7	1.2	2.6	5.5	-0.2	1.0	1.5
Î.-P.-É.	2.9	0.5	1.9	1.5	5.3	1.2	1.5
N.-É.	0.2	1.6	3.8	2.4	2.7	0.5	1.2
N.-B.	-1.2	1.5	2.3	3.3	1.8	1.2	1.1
Qué.	-0.1	1.6	2.7	2.3	2.4	1.3	1.7
Ont.	1.0	2.6	3.3	3.6	3.2	1.8	2.0
Man.	-0.1	1.3	1.9	1.3	2.2	1.0	1.2
Sask.	-0.4	2.7	1.3	0.8	1.0	-1.0	1.0
Alb.	2.9	3.5	3.9	2.5	2.3	2.5	2.0
C.-B.	1.6	2.6	0.1	1.9	2.2	0.8	1.9
Can.	0.8	2.3	2.7	2.8	2.6	1.4	1.8

Sources : Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.

Taux de chômage
(Pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	19.3	18.6	18.0	16.9	16.7	16.3	15.6
Î.-P.-É.	14.8	15.4	13.9	14.4	12.0	12.0	11.7
N.-É.	12.3	12.1	10.5	9.6	9.1	9.5	9.3
N.-B.	11.6	12.7	12.2	10.2	10.0	10.0	9.9
Qué.	11.9	11.4	10.3	9.3	8.4	8.4	8.2
Ont.	9.0	8.4	7.2	6.3	5.7	6.2	6.6
Man.	7.2	6.5	5.5	5.6	4.9	4.9	4.5
Sask.	6.6	5.9	5.8	6.1	5.2	6.2	5.7
Alb.	6.9	5.8	5.6	5.7	5.0	4.9	4.8
C.-B.	8.7	8.4	8.8	8.3	7.2	7.4	7.4
Can.	9.6	9.1	8.3	7.6	6.8	7.1	7.1

Sources : Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.

Produit intérieur brut réel
(Variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000 (E)	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	-4.2	1.1	6.0	6.0	5.2	2.5	5.5
Î.-P.-É.	3.2	-1.9	3.0	3.2	4.0	2.3	2.9
N.-É.	0.3	3.2	3.0	5.2	2.7	1.9	2.5
N.-B.	1.3	0.4	4.0	4.2	3.9	2.0	2.7
Qué.	1.4	3.3	3.0	4.7	4.2	2.7	3.0
Ont.	1.1	4.9	4.1	6.1	5.7	3.0	3.3
Man.	3.0	3.4	2.9	3.0	3.5	2.5	2.8
Sask.	1.9	5.2	2.4	1.1	3.0	2.3	2.5
Alb.	2.4	7.5	3.7	2.5	6.5	4.5	3.5
C.-B.	2.8	3.3	0.9	2.1	3.0	2.3	2.9
Can.	1.6	4.3	3.9	5.1	4.4	2.3	3.2

Sources : Statistique Canada, SCHL estimation 2000, SCHL prévision 2001-2002.
(E) Estimation pour les provinces seulement. (P) Prévision.
Les données nationales reflètent l'indice Fisher, tandis que celles provinciales reflètent les indices Laspeyres.

Migration totale nette*
(Personnes)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	-7934	-8414	-7751	-2316	-3341	-2750	-2500
Î.-P.-É.	595	-232	117	882	403	500	550
N.-É.	1599	527	222	3012	990	500	1000
N.-B.	-620	-1223	-2257	1068	866	750	1000
Qué.	5422	-1981	1637	5788	3486	1800	1000
Ont.	84158	93877	71339	96598	123772	144000	134000
Man.	-1476	-4179	-1629	1272	752	-580	380
Sask.	-588	-1473	-952	-4913	-7350	-4140	-2000
Alb.	24722	40645	45626	20402	30121	28000	24000
C.-B.	67505	44614	11166	24512	17892	24500	29500
Can.**	173383	162161	117518	146305	167591	192580	186930

Sources : Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale, et des résidents non permanents.
** Exclut le Yukon , les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier maisons indiv.	Indice du prix des logements neufs, var. ann. en %	Ventes SIA	Prix moyen SIA maisons indiv.	•	Taux d'inoccupation, immeubles de 3 log. et plus
Victoria	2000	872	531	-4.3	4508	251398	A	1.8
	2001(P)	980	550	0.9	4750	253000	A	1.4
	2002(P)	1060	590	2.3	5020	260500	A	1.0
Vancouver	2000	8203	3132	-1.0	20401	378130	A	1.4
	2001(P)	9200	3100	0.5	23500	374300	A	1.2
	2002(P)	10000	3200	1.0	24200	385500	A	1.0
Edmonton	2000	6228	4072	2.1	14189	124203	A	1.4
	2001(P)	6600	4200	2.4	14600	130000	A	1.5
	2002(P)	6650	4250	3.0	14500	134000	A	1.8
Calgary	2000	11093	6749	2.4	19828	176305	A	1.3
	2001(P)	10000	6600	2.5	20600	183900	A	1.8
	2002(P)	9600	6500	2.3	20500	190000	A	1.8
Saskatoon	2000	968	602	2.0	2758	112567	A	1.4
	2001(P)	750	500	2.0	2800	117000	A	2.0
	2002(P)	1000	650	2.5	2800	121500	A	2.0
Regina	2000	615	459	2.6	2612	94518	A	1.4
	2001(P)	500	400	3.5	2700	97500	A	2.0
	2002(P)	625	475	3.5	2700	100000	A	2.0
Winnipeg	2000	1317	1210	2.8	9465	88553	A	2.0
	2001(P)	1475	1225	2.5	9950	92500	A	1.5
	2002(P)	1600	1275	2.5	9950	95500	A	1.5
Thunder Bay	2000	154	141	-1.3	1279	109811	A	5.8
	2001(P)	250	140	-1.0	1305	110909	A	4.0
	2002(P)	260	150	0.3	1344	112018	A	3.0
Sudbury	2000	173	169	-1.3	1825	109262	A	7.7
	2001(P)	185	175	-1.0	1830	109500	A	7.5
	2002(P)	190	180	0.3	1875	109700	A	7.0
Windsor	2000	2382	1748	0.7	4616	137453	A	1.9
	2001(P)	1825	1525	0.5	4550	138000	A	1.8
	2002(P)	2025	1575	0.5	4600	139380	A	2.0
London	2000	1713	1198	2.9	6505	134594	A	2.2
	2001(P)	1780	1220	2.2	6700	137000	A	2.1
	2002(P)	1755	1125	1.5	6450	138500	A	1.8
Kitchener	2000	3509	2261	4.0	4567	157386	A	0.7
	2001(P)	3500	2250	3.6	4550	165500	A	0.8
	2002(P)	3500	2400	3.6	4600	172500	A	1.2
St. Catharines-Niagara	2000	1230	962	4.2	4977	130854	A	2.6
	2001(P)	1280	900	2.7	5075	135750	A	2.3
	2002(P)	1400	975	3.3	5250	139900	A	2.0
Hamilton	2000	3108	1884	2.5	10347	164168	A	1.7
	2001(P)	3200	1875	2.8	10750	171500	A	1.3
	2002(P)	3340	1925	3.3	10900	178400	A	1.4
Toronto	2000	38982	17119	2.7	58343	243255	A	0.6
	2001(P)	40000	15000	2.8	61000	249000	A	0.7
	2002(P)	37000	14500	1.6	58000	254000	A	0.8

Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

Régions métropolitaines de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier maisons indiv.	Indice du prix des logements neufs, var. ann. en %	Ventes SIA	Prix moyen SIA, maisons indiv.	*	Taux d'inoccupation, immeubles de 3 log. et plus
Oshawa	2000	2874	2152	n.d.	4401	164416	A	1.7
	2001(P)	2750	2000	n.d.	4200	170000	A	1.6
	2002(P)	2650	2000	n.d.	4150	175000	A	1.4
Ottawa	2000	5786	3494	7.3	12692	186992	A	0.2
	2001(P)	6980	4075	11.3	12172	202886	A	0.3
	2002(P)	7210	3940	8.4	12635	216682	A	0.5
Hull	2000	1224	768	n.d.	3230	91000	S	1.4
	2001(P)	1350	1075	n.d.	3000	94000	S	1.2
	2002(P)	1400	1030	n.d.	2850	96000	S	1.5
Montréal	2000	12766	6800	3.7	29555	132632	A	1.5
	2001(P)	13300	7900	5.0	31000	139900	A	1.0
	2002(P)	13000	7500	5.0	30500	146400	A	0.8
Trois-Rivières	2000	337	225	n.d.	860	78000	A	6.8
	2001(P)	410	230	n.d.	855	79500	A	6.2
	2002(P)	400	230	n.d.	855	80500	A	6.0
Sherbrooke	2000	515	283	n.d.	1114	91300	A	4.7
	2001(P)	560	320	n.d.	1200	92800	A	3.5
	2002(P)	600	270	n.d.	1150	92800	A	3.0
Québec	2000	2275	1262	2.1	6254	88996	A	1.6
	2001(P)	2350	1370	2.0	6450	91500	A	1.0
	2002(P)	2450	1375	2.2	6250	94000	A	1.0
Chicoutimi-Jonquière	2000	296	203	n.d.	785	82331	S	4.4
	2001(P)	295	205	n.d.	725	83750	S	4.5
	2002(P)	300	205	n.d.	700	85000	S	4.8
Saint John	2000	346	309	-0.3	1383	94511	A	3.4
	2001(P)	345	300	0.5	1300	95000	A	4.3
	2002(P)	370	310	0.2	1350	94500	A	4.6
Halifax	2000	2661	1373	3.3	5610	128003	A	3.6
	2001(P)	2275	1400	2.5	5800	131250	A	4.5
	2002(P)	2150	1500	2.2	5825	132500	A	4.5
St. John's	2000	935	825	2.2	2453	100763	A	3.8
	2001(P)	925	775	1.5	2500	102000	A	3.0
	2002(P)	1025	800	2.0	2525	103000	A	3.0
Charlottetown	2000	318	264	1.8	497	103435	A	2.6
	2001(P)	300	240	1.7	500	104500	A	2.2
	2002(P)	320	240	1.3	490	105000	A	2.2
ENSEMBLE DES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2000	110880	60195	2.2	235054			1.6
	2001(P)	113365	59550	2.9	244362			1.4
	2002(P)	111880	59170	2.5	241969			1.3

Notes:

A : Prix moyen SIA pour tous les types de logement

S : Logements individuels et jumelés

n.d.: Données non disponibles.

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.

Principaux indicateurs de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(Niveaux et variation trimestrielles en pourcentage)

	3T99	4T99	1T00	2T00	3T00	4T00	1T01	2T01
Logements neufs								
Permis de construire, logements, milliers	162.9	169.3	153.6	144.9	159.7	150.0	167.1	..
%	3.6	3.9	-9.3	-5.6	10.2	-6.1	11.4	..
Mises en chantier, total, milliers	147.0	156.4	160.5	141.8	156.6	154.2	163.0	163.4
%	-1.1	6.4	2.6	-11.7	10.4	-1.5	5.7	0.2
Mises en chantier, maisons ind., milliers	93.3	95.8	100.4	89.8	92.1	91.5	98.3	91.9
%	2.0	2.7	4.8	-10.6	2.6	-0.7	7.4	-6.5
Mises en chantier, collectifs, milliers	53.7	60.6	60.1	52.0	64.5	62.7	64.7	71.5
%	-6.1	12.8	-0.8	-13.5	24.0	-2.8	3.2	10.5
Logements achevés, total, milliers	139.2	147.3	149.2	145.7	149.4	140.0	148.0	150.8
%	5.4	5.8	1.2	-2.3	2.6	-6.3	5.8	1.8
Indice des prix de logements neufs, 1992=100	101.1	101.8	102.2	102.9	103.5	104.2	104.9	..
%	0.5	0.6	0.5	0.6	0.6	0.6	0.7	..
Logements existants								
Ventes SIA, logements, milliers	344.2	326.7	338.6	328.7	332.3	333.2	352.1	..
%	-1.9	-5.1	3.6	-2.9	1.1	0.3	5.7	..
Prix de vente moyen SIA, milliers de $C	159.7	160.6	161.4	163.0	164.9	167.3	165.7	..
%	0.9	0.6	0.5	0.9	1.2	1.4	-1.0	..
Marché hypothécaire								
Encours du crédit hypothécaire, milliards de $	411.9	415.4	421.3	426.3	430.0	433.8	439.3	..
%	1.4	0.9	1.4	1.2	0.9	0.9	1.3	..
Prêts hypothécaires approuvés, milliards de $	78.0	68.2	68.7	73.0	76.7	78.0	..	..
%	-9.3	-12.6	0.8	6.2	5.1	1.7	..	..
Taux hypothécaire de 1 an, en pourcentage*	6.97	7.35	7.63	8.03	7.90	7.83	7.10	6.73
Taux hypothécaire de 5 ans, en pourcentage*	7.75	8.25	8.48	8.52	8.25	8.15	7.58	7.67
Investissements, secteur résidentiel**								
Total, milliards de $ 1997	44.6	45.7	45.9	44.7	45.8	46.2	46.9	..
%	1.4	2.5	0.4	-2.6	2.4	1.0	1.4	..
Logements neufs, milliards de $ 1997	22.4	23.5	23.4	22.4	22.8	22.9	23.8	..
%	2.9	4.8	-0.6	-4.1	1.5	0.5	3.8	..
Améliorations et modifications, milliards de $ 1997	14.8	15.3	15.5	15.5	15.9	16.4	16.0	..
%	2.6	3.4	1.3	0.0	3.1	2.6	-2.0	..
Commissions immobilières, milliards de $ 1997	7.4	6.9	7.0	6.8	7.1	7.0	7.1	..
%	-5.4	-6.2	1.9	-3.2	3.6	-0.8	1.0	..
Déflateur, 1997=100	103.9	104.2	106.1	106.3	105.5	106.4	107.8	..
%	-7.2	0.2	1.9	0.2	-0.8	0.9	1.3	..

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
.. Données non disponibles.

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, à l'exception des taux hypothécaires.

** Les investissements du secteur résidentiel comprennent les dépenses pour les nouveaux logements permanents, les coûts de transformation, les coûts de modification et d'amélioration, les coûts supplémentaires et les commissions immobilières.